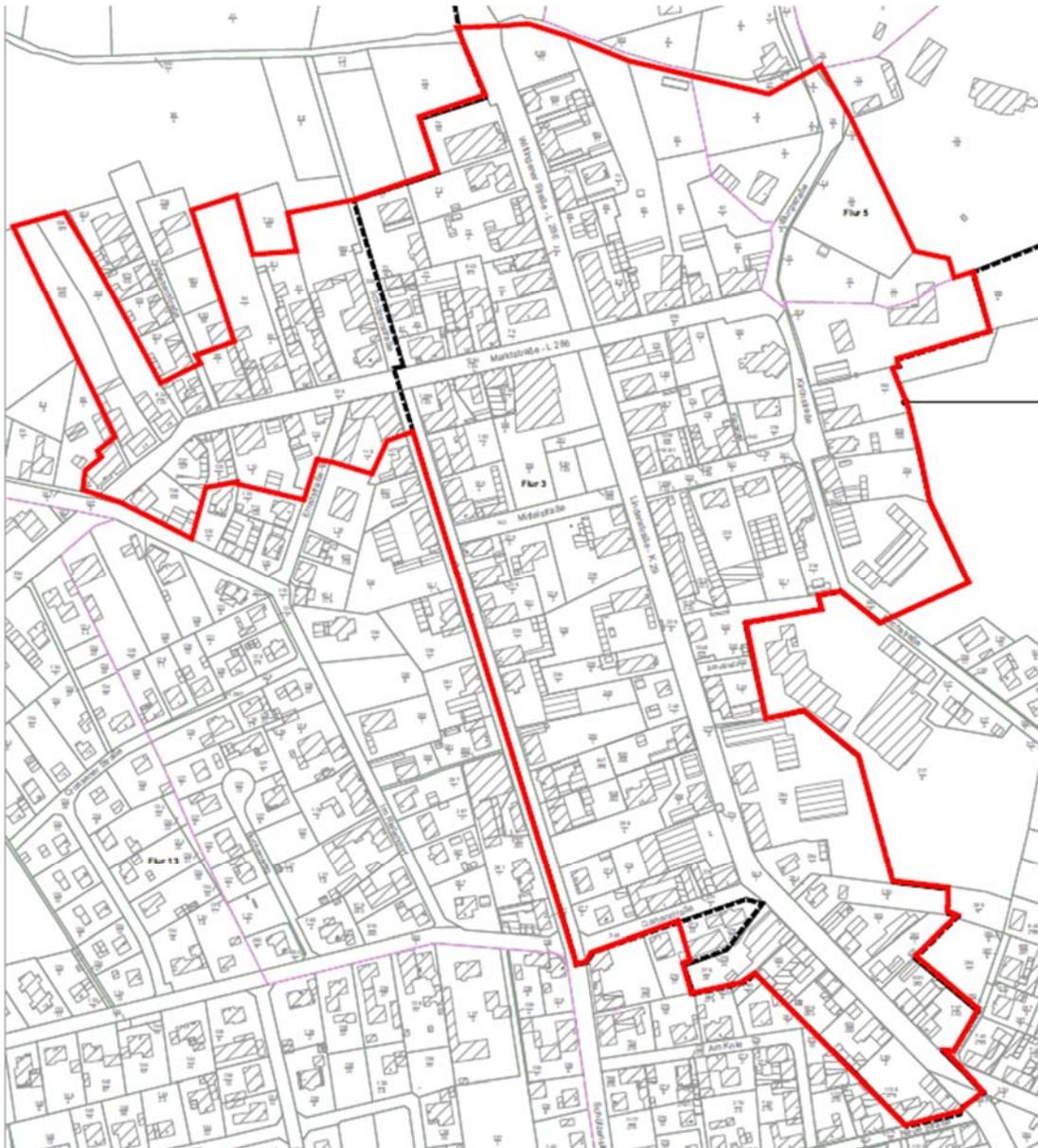


Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck

Landkreis Gifhorn

# Begründung zur Veränderungssperre „Ortskern Knesebeck“



## 1. Allgemeines

Die Stadt Wittingen liegt im nordöstlichen Bereich des Landkreises Gifhorn, welcher sich im östlichen Mittelniedersachsen befindet. In der Einheitsgemeinde Wittingen leben rd. 11.400 Einwohner (Stand: 30.06.2021). Die Stadt Wittingen besteht aus 25 Ortschaften. Die Ortschaft Knesebeck liegt mittig, im westlichen Bereich des Stadtgebietes und hat rd. 2.600 Einwohner (Stand: 31.12.2021).

Für die Stadt Wittingen, als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig, gilt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig (2008 in der zurzeit gültigen Fassung). Die Ortschaften Wittingen und Glüsingern sind im RROP als Mittelzentrum im Stadtgebiet festgelegt. Die Ortschaft Knesebeck hat eine Versorgungsfunktion innerhalb des Stadtgebiets Wittingen und bietet, bedingt durch die vorhandene Gewerbebetriebe, weitere Entwicklungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich. Knesebeck kommt zu dem eine Bedeutung als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung zu (Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, 1. Änderung, Braunschweig 02.05.2020, III 2.4. (10)).

Das Plangebiet befindet sich mittig in der Ortslage Knesebeck. Es handelt sich um den historischen Ortskern Knesebecks, der in den letzten Jahren einen kontinuierlichen Substanzverlust erlitten hat. Aktuell gibt es keine klaren Beurteilungskriterien für die städtebauliche Entwicklung. Um dem entgegenzuwirken, stellt die Stadt Wittingen aktuell den Bebauungsplan „Ortskern Knesebeck“ mit einem entsprechenden Gestaltungshandbuch auf. Der darin aufgezeigte Gestaltungsrahmen wird in den örtlichen Bauvorschriften verankert. Hierdurch soll die städtebauliche Entwicklung des Ortskernes Knesebeck gesteuert werden, sodass das historische Ortsbild erhalten und langfristig gestärkt wird. Um dies zu gewährleisten, sollen mit der örtlichen Bauvorschrift Gestaltungsvorgaben zur Außenhülle der Gebäude gemacht werden. Es soll verhindert werden, dass es zu einer weiteren Überformung des Ortsbildes im Ortskern Knesebeck kommt.

Zur Sicherung der beabsichtigten Planung soll eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich beschlossen werden. Damit soll verhindert werden, dass weitere gravierende Veränderungen am historischen Ortskern erfolgen und dadurch das Ortsbild nachhaltig geschädigt wird.

Der Beschluss über die Veränderungssperre wird erforderlich, damit eine Aussetzung der Entscheidung über zukünftige Genehmigungen von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich erfolgen kann.

## 2. Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches der Veränderungssperre können Vorhaben, die dem Planungsziel des Bebauungsplanes „Ortskern Knesebeck“ nicht entgegenstehen, auf dem Wege einer Ausnahme von der Veränderungssperre ermöglicht werden. Die vorhandenen Nutzungen und Gebäude im Geltungsbereich der Veränderungssperre haben einen Bestandsschutz und werden durch die Veränderungssperre nicht berührt. Selbiges gilt für bereits genehmigte Vorhaben.

Veränderungssperre „Ortskern Knesebeck“  
Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck (Landkreis Gifhorn)

### **3. Verfahrensvermerke**

#### **3.1 Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Wittingen hat die Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 16.03.2022 als Satzung beschlossen.

Wittingen, den 17.03.2022

**Stadt Wittingen – Der Bürgermeister – Ritter**

#### **3.2 Bekanntmachung**

Der Beschluss über die Veränderungssperre ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2022 im Amtsblatt Nr. 08/2022 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden.

Die Veränderungssperre ist damit am 31.03.2022 in Kraft getreten.

Wittingen, den 04.04.2022

**Stadt Wittingen – Der Bürgermeister – Ritter**